



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Zur Weilersiedlung Bauanfrage für die Erweiterung des Satteldaches über dem bestehenden Anbau und die Errichtung ei- ner Dachgaube in Wittlich, Zur Weilersiedlung, Flur 21, Flurstück 30/12	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0065/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/181
	Datum:	20.05.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.e	Bau- und Verkehrsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend
7.e	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-75-00 „Weilersiedlung“ bezüglich der Erneuerung des bestehenden Satteldaches im rückwärtigen Bereich des traufständigen Gebäudes mit einer Dachneigung von 33° sowie der Errichtung einer Dachgaube mit der Unterschreitung des Abstandes von 1,25 m zu Traufe und First wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Erweiterung des Satteldaches über dem bestehenden Anbau (giebelständig) sowie die Erneuerung des bestehenden Satteldaches im rückwärtigen Bereich des traufständigen Gebäudes mit der Errichtung einer Dachgaube.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-75-00 „Weilersiedlung“ aus dem Jahre 2015. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und höchstens 55° zulässig. Bezüglich Dachaufbauten regelt der Bebauungsplan u. a. folgendes: Der Abstand muss zu allen Seiten (First, Traufe, Ortgang) mind. 1,25 Meter betragen. Die Gesamtlänge der Auf- bzw. Einbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäuser darf max. 2,5 Meter betragen. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht größer sein als durch die Breite der Fenster bedingt.

Der Bebauungsplan regelt bzgl. der Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgendes: Von der Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen unter den Ziffern B.1 a. bis c. (Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten - Dacheinbauten) kann dann abgewichen werden, wenn es sich um künftig beabsichtigte An- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor Inkrafttreten der Veränderungssperre am 02. Juni 2012 genehmigt wurden (z.B. Anbau eines nicht untergeordneten Gebäudeteils mit anderer Dachneigung und Dachform an ein bestehendes Gebäude mit analoger Dachform/Dachneigung).

Die Antragsteller beantragen die Erneuerung des bestehenden Satteldaches im rückwärtigen Bereich mit einer Dachneigung von ca. 33°, angepasst an die Dachneigung des unmittelbar angrenzenden Nachbardaches. Weiterhin ist die Errichtung einer Dachgaube ohne den festgesetzten Abstand von 1,25 m zu First und Traufe beantragt. Die Abweichung wird wie folgt begründet: „Der Abstand von 1,25 m zu First und Traufe kann nicht eingehalten werden. Die Schräge des Daches ist von First zur Traufe ca. 4,20 m lang. Nach Abzug von 2 x 1,25 m bleibt für die Gaube ein mögliches Maß von 1,70 m Höhe. Da hier ein Ausgang auf die Dachterrasse möglich sein soll und um die Kopfhöhe einzuhalten, ist hier ein bodentiefes, ca. 2,10 m hohes Fensterelement erforderlich.“

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Zusätzlich ist die Erweiterung des bestehenden Satteldaches auf dem giebelständigen Gebäude mit einer Dachneigung von 55° beabsichtigt. Diese Erweiterung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-75-00 „Weilersiedlung“ bezüglich der Erneuerung des bestehenden Satteldaches im rückwärtigen Bereich des traufständigen Gebäudes mit einer Dachneigung von 33° sowie der Errichtung einer Dachgaube mit der Unterschreitung des Abstandes von 1,25 m zu Traufe und First zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt